

**Rede  
von**

**Frank Henning, MdL**

zu TOP Nr. 47a

Fragestunde

**Welchen Weg beschreitet Niedersachsen, um den  
Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt zu  
begegnen?**

Anfrage der Fraktion der SPD - Drs. 19/3034

während der Plenarsitzung vom 14.12.2023  
im Niedersächsischen Landtag

*Es gilt das gesprochene Wort.*

Herr Präsident! Liebe Kolleginnen und Kollegen!

Wenn die von uns beantragte Fragestunde heute eines deutlich gemacht hat, dann ist es, glaube ich, dass die Schaffung von bezahlbarem und preiswertem Wohnraum *die* zentrale Aufgabe für die Politik dieser Tage ist. Und wer kann das eigentlich besser als die SPD mit diesem Bauminister Olaf Lies?

Wir haben heute gehört: Wohnen ist Menschenrecht. Wir haben es als Staatsziel in der Verfassung verankert. Dem fühlen wir uns selbstverständlich verpflichtet. Aber wie groß die Aufgabe tatsächlich ist, zeigt der Wohnungsmarktbericht, den die NBank mit Olaf Lies zusammen veröffentlicht hat. Bis 2040 fehlen in Niedersachsen 147.000 - jetzt hören Sie zu, liebe CDU! - Geschosswohnungen. Es geht nicht nur um das Einfamilienhaus.

Es geht vor allen Dingen um preiswerten, bezahlbaren Wohnraum im Geschosswohnungsbau, im Mietwohnungsbau, meine Damen und Herren.

Und diese Wohnungen werden im urbanen und ländlichen Raum genauso benötigt wie in Ballungszentren - von Bad Harzburg bis nach Osnabrück.

Die Ursachen der Misere hat Herr Minister Lies aufgeführt: Zinsanstieg, Baukostensteigerung, Ukraine-Krieg etc. Ich glaube, es ist an der Zeit, einmal deutlich darauf hinzuweisen, dass wir hier auch ein echtes Problem für die Bauwirtschaft haben. Das hat Herr Frölich auch gesagt. Das sehen wir genauso. Aber wer, wenn nicht die öffentliche Hand, ist jetzt gefordert, genau diese Bauwirtschaft anzukurbeln und den drohenden weiteren Abbau aufgrund des Fachkräftemangels zu bekämpfen?

Meine Damen und Herren, Herr Frölich, wenn wir jetzt nicht handeln, dann passiert genau das, was Sie gesagt haben, nämlich, dass die Fachkräfte aus der Bauwirtschaft abwandern.

Dann werden wir es nicht in ein paar Jahren hinbekommen, die notwendigen Kapazitäten wiederaufzubauen. Deswegen müssen die Landesregierung und die Bundesregierung handeln. Die öffentliche Hand ist jetzt gefordert, weil die Privaten es nicht machen.

Meine Damen und Herren, die Landesregierung hat sich zum Ziel gesetzt: Wir wollen Bauen schneller, einfacher und günstiger machen. Und da verstehe ich Ihre Aggressivität gegen diese Landeswohnungsgesellschaft überhaupt nicht.

Die Landeswohnungsgesellschaft ist eine Problemlösung von vielen, sie ist ein Baustein. Und niemand hat behauptet, dass wir die 1.600 Wohnungen mit 100 Millionen Euro schaffen. Sie werden auf 430 Millionen Euro gehebelt, weil wir

etwa 240 Millionen Euro Wohnraumförder-kredite in Anspruch nehmen und 90 Millionen - das stand übrigens völlig falsch im *Rundblick*, schöne Grüße an die Presse - private Immobilienkredite. Denn diese Gesellschaft ist kreditfähig am Markt, weil sie einen bestimmten Wert hat und Werte schafft.

Deswegen verstehe ich überhaupt nicht, warum Sie die Landeswohnungsgesellschaft nicht als das akzeptieren, was sie ist, nämlich ein Partner der kommunalen Wohnungsbaugesellschaften, aber auch ein Partner der privaten Wohnungsbauunternehmen.

Wir wollen das mit ihnen zusammen machen. Die Aufgabe ist so riesengroß - wir nehmen ihnen doch nichts weg! Wir arbeiten mit ihnen zusammen, und es gibt schon erste Überlegungen auf kommunaler Ebene. Das ist Lüneburg, das ist Osnabrück. Dort soll es gemeinsame Projekte mit der neuen Landeswohnungsgesellschaft geben. Diese Landeswohnungsgesellschaft wird dafür sorgen, dass bezahlbarer Wohnraum entsteht.

Übrigens - was Sie völlig ausgeblendet haben - haben wir auch die Einkommensgrenzen für die Wohnberechtigungsscheine geändert. Der Polizist und die Krankenschwester können dann - bzw. das können sie heute schon - Wohnberechtigungsscheininhaber sein. Das wissen die wenigsten. Sie können dann aber auch geförderten, bezahlbaren Wohnraum nach dem ersten oder zweiten Förderweg in Anspruch nehmen können.

Die Einkommensgrenzen sind derart heraufgesetzt worden, dass auch sozusagen der normale Arbeitnehmer, die normale Arbeitnehmerin in den Genuss dieser Förderung kommt.

Eines will ich Ihnen auch noch ins Stammbuch schreiben, Herr Frölich - nicht Ihnen persönlich, aber Ihrer Partei: Sie brauchen uns nicht zu belehren. Sie haben 2004 die NILEG mit damals 30.000 Wohnungen verkauft.

Den gleichen Fehler haben Sie in meiner Heimatstadt Osnabrück gemacht. Wir hatten die Osnabrücker Wohnungsbaugesellschaft mit 5.000 Wohnungen. Hätten Sie diese Fehler in Osnabrück und im Land nicht gemacht, hätten wir heute noch 5.000 Wohnungen im öffentlichen Bestand in Osnabrück und über 30.000 in Niedersachsen. Es hätte eine Weiterentwicklung gegeben, und wir hätten heute nicht ein derartig großes Problem.

Übrigens, Herr Thiele, es war die größte Klatsche für die CDU: Wir hatten einen Bürgerentscheid in Osnabrück, und 75 Prozent der Bürgerinnen und Bürger in Osnabrück haben sich für eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft entschieden.

Die Bürgerinnen und Bürger haben verstanden, worum es geht. Sie haben es aber noch nicht verstanden! Deswegen macht es Sinn, wenn wir auf Landesebene einen Partner für die kommunalen Wohnungsbaugesellschaften schaffen.

Wir machen das gemeinsam, weil der Markt und Ihre Ideologie der Privatisierung schlicht versagt haben. Wo ist eigentlich das Geld geblieben, das Sie damals eingenommen haben? - Das Geld ist heute weg, meine Damen und Herren!

Wir müssen jetzt mit der Landeswohnungsgesellschaft genau das aufräumen, was Sie versäumt haben. Wenn Sie diesen Fehler nicht gemacht hätten, wären wir heute doch schon viel weiter.

Ich sage es noch mal: Diese Landeswohnungsgesellschaft wird nicht nur mit 100 Millionen Euro ausgestattet - übrigens werden wir das bei den Haushaltsberatungen weiter zu beraten haben -, sie wird natürlich weiteres Geld benötigen. Sie wird aber auch den Wohnraumförderfonds in Anspruch nehmen, und auch den haben wir bei diesen Haushaltsberatungen noch einmal mit 127 Millionen Euro Landesmitteln ausgestattet, um die Bundesmittel kofinanzieren.

Meine Damen und Herren, der zweite Bereich der Wohnraumförderung wird die „Umbauordnung“ sein. Ich muss sagen, da stelle ich eine große Einigkeit fest. Wir werden das serielle und modulare Bauen dadurch fördern, dass wir zum Beispiel die Typengenehmigungen, die in anderen Bundesländern vorgenommen worden sind, hier in Niedersachsen anerkennen. Das heißt, wir haben hier einen Beitrag zum Bürokratieabbau. Es wird einfacher erfolgen.

Der Gebäudetyp E, den die Bayerische Architektenkammer einmal entworfen hat, wird hier in Niedersachsen sozusagen führend sein. Wir brauchen nicht so viel Trittschalldämmung. Wir können die Standards absenken. Wir brauchen keine zweischaligen Mauerwerke in Treppenhäusern und dergleichen mehr. Der Gebäudetyp E als Experimentierklausel für Architekten, die dann übrigens von der Haftung freigestellt werden müssen, ist eine vernünftige Maßnahme und wird das Bauen nach unseren Überlegungen noch einmal um bis zu 20 Prozent verbilligen.

Die Verfahrensbeschleunigung, das Einfach-Machen, das Einfacher-Machen, beispielsweise durch die digitale Bauakte, ist auf den Weg gebracht. Wir haben etwas über die Genehmigungsfiktion gehört. Innerhalb von drei Monaten werden Bauanträge zukünftig genehmigt sein, sofern die Unterlagen vorliegen. Alles das wird dazu führen, dass man Bauen einfacher und schneller macht.

Der Bund hat die energetischen Standards übrigens abgesenkt. Die KfW-Förderung für EH 40 wurde ausgesetzt.

Das ist eine sinnvolle Maßnahme. Denn man sollte es mit der Dämmung auch nicht überziehen. Es ist sinnvoller, die vorhandenen Investitionsmittel beispielsweise in direkte Maßnahmen wie PV-Anlagen oder Wärmepumpen zu stecken, als die energetischen Standards zu überziehen.

Die Brandschutzanforderungen werden über den zweiten Rettungsweg vereinfacht. Die Anforderungen zur Barrierefreiheit werden erhalten. Allerdings werden keine Aufzüge benötigt, wenn man zum Beispiel um zwei Geschosse aufstockt. Auch das ist eine sinnvolle Maßnahme. Wer weiß, was Aufzüge kosten, der weiß, dass es hier zu einer Kostenreduktion kommt.

Ein großes Thema - ich bin auf die Debatte gespannt; das werden wir auch noch in der SPD-Fraktion diskutieren müssen - ist die Stellplatzverpflichtung. Ich glaube, dass gerade in Ballungszentren häufig nicht der Platz vorhanden ist, um bei Neubauten entsprechende Stellplätze zu schaffen. Deswegen sind die Überlegungen des Bauministeriums, von einer Stellplatzverpflichtung am Ende abzusehen, durchaus sinnvoll - abgesehen davon, dass ein Tiefgaragenstellplatz heute etwa 30.000 Euro kostet. Es ist also ein echter Beitrag zur Kostensenkung, wenn man den Stellplatz nicht bauen muss.

Der Dachgeschossausbau wird demnächst auch in innerstädtischen Wohngebieten genehmigungsfrei gestellt. Die Genehmigungsfiktion habe ich schon angesprochen. Das zentrale Element wird sein: Wenn ein älteres Gebäude aufgestockt bzw. erweitert werden soll, dann müssen die Erweiterungsflächen nur dem Standard entsprechen, der dem Alt-baubestand entspricht. Auch das wird die Baukosten erheblich reduzieren.

Das ist, wie es der Kollege schon gesagt hat, eine sehr mutige Umbauordnung, die das Bauen vereinfacht, beschleunigt und kostengünstiger macht.

Meine Damen und Herren, lassen Sie uns das Thema in den nächsten Monaten gemeinsam diskutieren. Bei der Umbauordnung sehe ich eine große Gemeinsamkeit. Bei der Landeswohnungsgesellschaft hoffe ich auf Ihre Einsichtsfähigkeit in den nächsten Monaten. Sie werden sehen, dass diese Wohnungsgesellschaft zusammen mit den kommunalen und auch den privaten Partnern dieses Land voranbringen und endlich bezahlbaren Wohnraum in diesem Land schaffen wird.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit.